

9. VDIV-Branchenbarometer

Digitale Eigentümerversammlungen nehmen zu – Über 81 Prozent der Immobilienverwaltungen werden Vergütung anheben

„In diesem Jahr werden acht von zehn Immobilienverwaltungen die Vergütungssätze in den von ihnen gemanagten Beständen um bis zu 15 Prozent anheben. Ein wichtiger und richtiger Schritt, da die Ausgaben des Verwalters permanent zunehmen – für Personal, Technik, Weiterbildung sowie um steigende Ansprüche von Wohnungseigentümern abbilden zu können“, kommentiert Martin Kaßler, Geschäftsführer beim Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland), eines der Ergebnisse des 9. VDIV-Branchenbarometers, das in Kürze erscheint. An der diesjährigen Branchenumfrage nahmen bundesweit über 1.000 Immobilienverwaltungen teil.



An der diesjährigen Umfrage, die zwischen Mitte Januar und Mitte April 2021 onlinebasiert und anonym durchgeführt wurde, nahmen 1.019 Immobilienverwaltungen teil. Grafik: VDIV

Die für 2021 geplanten Anpassungen sind unabwendbar, da die Vergütung seit Jahren nur marginal zunimmt. In der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) erhöhte sich 2020 der Regelsatz pro Einheit und Monat um gerade einmal 0,66 Euro auf nun 22,23 Euro. Noch alarmierender ist die langfristige Entwicklung: Seit 2010 stieg er im Durchschnitt um nur 0,48 Euro pro Jahr – inflationsbereinigt reduziert sich das Plus auf 0,24 Euro jährlich. In der Mietverwaltung – wesentliches Standbein für über 81 Prozent der befragten Teilnehmer – zeigt sich kein besseres Bild: Im Vergleich zur Vorjahreserhebung fällt die Pauschale gerade einmal 0,21 Euro höher aus und liegt nun bei 24,45 Euro. „Bei den Vergütungssätzen kam es über die Jahre zu einem enormen Anpassungsstau, der nun abgebaut wird. Denn die Investitionen in neue Technologien, die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen sowie steigende Personalkosten können die Unternehmen nicht alleinabfedern. Hinzu kommt ein deutlich erhöhtes Anspruchsdenken vieler Eigentümer, was

in der Covid-19-Pandemie noch einmal sprunghaft zugenommen hat“, betont der VDIV-Deutschland-Geschäftsführer. „Um die Anpassungen einmal in die richtige Relation zu setzen: Bei einem Regelsatz von 22 Euro und einer 15-prozentigen Erhöhung sind dies 3,30 Euro monatlich mehr. Das sollte Wohnungseigentümern die professionelle Verwaltung ihrer in den meisten Fällen größten Investition wert sein.“

Professionelle Verwaltungen haben die Wahl

Auch bei der Neugewinnung von Mandaten legt die Branche mehr Augenmerk auf die auskömmliche Vergütung ihrer verwalteten Bestände. Zum einen planen hier drei Viertel der Unternehmen, ihre Leistungen zu höheren Vergütungssätzen anzubieten. Zum anderen übernehmen inzwischen 57 Prozent der WEG-Verwaltungen nur neue Mandate bei einer Mindestanzahl an Wohneinheiten oder bei einer entsprechend hohen Grundvergütung und lehnen nicht rentable Gemeinschaften ab. „Dieser Richtungswechsel ist längst überfällig und konsequent vor dem Hintergrund des Tätigkeitsprofils einer Immobilienverwaltung“, unterstreicht VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Martin Kaßler. Nur durch die Transformation von Verwaltungenbeständen wird eine qualitativ gute Dienstleistung in der Zukunft gesichert werden können, was viele Eigentümergemeinschaften bereits honorieren.

Digitale Eigentümersammlungen auf dem Vormarsch

Bereitstellen von Kunden-Portalen für Wohnungseigentümer, Digitalisierung von Arbeitsprozessen – immer mehr Immobilien-Verwaltungen setzen bereits heute auf zeitgemäße und zukunftsgerichtete Möglichkeiten, um am Markt zu bestehen. „Künftig werden verstärkt Online- und Hybrid-Eigentümersammlungen – durch die Erfahrungen der Covid19-Pandemie – auf Wunsch der Eigentümer durchgeführt. Zusätzlichem technischen Equipment, Fortbildungen und Moderatoren auf Seiten der Verwaltung steht eine enorme Zeiterparnis der Eigentümer – durch fehlende An- und Abreise – gegenüber, was sich zwangsläufig auch in der Vergütung abbilden muss“, so VDIV-Deutschland-Geschäftsführer Kaßler. Aufgrund der großen Vorteile der digitalen Versammlungsform setzt bereits heute jede sechste Immobilienverwaltung verstärkt auf die Vorteile der Digitalisierung bei Eigentümersammlungen, wie die diesjährige Branchenerhebung zeigt. Hybridveranstaltungen sind hierbei für den Großteil der Unternehmen momentan noch naheliegend, da der Gesetzgeber bei der Reform des Wohnungseigentums-gesetzes bedauerlicherweise auf die vom VDIV Deutschland wiederholt und mit Nachdruck geforderte Möglichkeit reiner Online-Eigentümersammlungen bisher verzichtet hat. „Hybridveranstaltungen sind ein erster wichtiger Schritt, aber nicht das Ende des Weges. Die zunehmende Digitalisierung wird das Instrument der reinen Online-Versammlung langfristig unverzichtbar machen – auch weil sie für immer mehr Wohnungseigentümer die bevorzugte Variante darstellen wird. Deswegen muss der Gesetzgeber dieses Instrument nach der Bundestagswahl zwingend ermöglichen“, fordert Martin Kaßler abschließend.

Das 9. VDIV-Branchenbarometer untersucht Unternehmens- und Verwaltungsstrukturen, Wachstumsaussichten, Anzahl und Größe der verwalteten Einheiten sowie Vergütungs-, Umsatz-, Gewinn- und Mitarbeiterentwicklung der Branche, auch vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie. Darüber hinaus wurden Fragen zur energetischen Sanierung und den Auswirkungen des reformierten Wohnungseigentumsgesetzes gestellt. Seit seiner Erstauflage im Jahr 2012 hat sich das VDIV-Branchenbarometer zum Standardwerk für wirtschaftliche Rahmendaten der Immobilienverwalterbranche entwickelt. An der diesjährigen Umfrage, die zwischen Mitte Januar und Mitte April 2021 onlinebasiert und anonym durchgeführt wurde, nahmen 1.019 Immobilienverwaltungen teil. Teilnehmer der Studie erhalten die Ergebnisse kostenfrei. Das 9. VDIV-Branchenbarometer kann in Kürze kostenpflichtig unter www.vdiv.de/branchenbarometer bestellt werden.

RED

Wohnungsbestand in Deutschland

Rund 42,5 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, etwa zehn Millionen davon sind Eigentumswohnungen. Damit vereinen die bundesweit zwei Millionen Wohnungseigentümergeinschaften rund ein Viertel des deutschen Wohnungsbestands auf sich – mehr als Genossenschaften, kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zusammen.

VDIV Deutschland

Der VDIV Deutschland und seine Landesverbände vertreten rund 3.200 Unternehmen bundesweit, die mehr als 7,2 Millionen Wohnungen mit einem Wert von über 720 Milliarden Euro verwalten. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).